



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 323]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 17, 2017/श्रावण 26, 1939

No. 323]

NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 17, 2017/SRAVANA 26, 1939

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**

**अधिसूचना**

मुम्बई, 27 जुलाई, 2017

**सं. टीएएमपी/36/2017-पीपीटी.**—महापत्तन न्यास अधिनियम (1963 का 38) की धारा 49 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा परादीप पत्तन न्यास से प्राप्त सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से इत्तर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पत्तन भूमि का पट्टा आधार पर आबंटन के लिए दरमानों के संशोधन से संबंधित प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**

**मामला संख्या टीएएमपी/36/2017-पीपीटी**

**परादीप पत्तन न्यास**

**आवेदक**

**गणपूर्ति**

(i) श्री टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

**आदेश**

**(जुलाई 2017 के 21 वें दिन पारित)**

मामला परादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) से सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमानों के संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

1.2. इस प्राधिकरण ने अपने 15 मई, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/53/2014-पीपीटी के द्वारा 17.7.2015 से 5 वर्षों की अवधि के लिए गैर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान अनुमोदित किए थे।

2.1. पीपीटी ने अपने 11 अप्रैल, 2017 के पत्र संख्या एडी-ईएसटी-विविध 2/2017/1268 के द्वारा अब सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधित कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमानों के नियतन का प्रस्ताव दायर किया है।

2.2. पीपीटी द्वारा 11 अप्रैल, 2017 के प्रस्ताव में उठाए गए मुद्दों का सारांश निम्नवत है:

- (i) सागरमाला पहल प्रयास के एक भाग के रूप में पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के परादीप को एक विश्वस्तरीय श्रेणी, वैश्विक प्रतिस्पर्धा, स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहर (एसपीआईसी) के रूप में विकसित करने की घोषणा की है। परादीप स्थित स्मार्ट सिटी का निर्माण बहु आदर्श लाजिस्टिक पार्क (एमएमएलपी) औद्योगिक पार्क (पार्को) आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र जल प्रबंधन प्रणाली, अपशिष्ट पुनःचक्रण केन्द्र और पर्यटन के लिए क्रीक संकरी खाड़ी विकास कार्यक्रम के लिए पीपीटी आधार पर करने की संकल्पना की गई है।
- (ii) एसआईपी यानी टाटा कंसल्टिंग इंजीनियर्स के लिए तकनीकी परामर्शदाताओं ने विस्तृत परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की है। मास्टर प्लान के एक भाग के रूप में भूमि का 600 एकड़ भूखंड की औद्योगिक पार्को और एमएमएलपी के विकास के लिए पहचान की गई है।
- (iii) पीपीटी द्वारा नियुक्त अर्थात् मैसर्ज बीसीजी विपणन परामर्शदाताओं द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार, संभावित निवेशकों से प्राप्त फीडबैक के आधार पर, मुख्य बिंदु, जो उद्योग को आकर्षित करने के लिए महत्वपूर्ण हैं नीचे दिए जा रहे हैं:
  - (क) 99 वर्ष की पट्टा अवधि : ओडिसा राज्य सरकार के उपबंधों के अनुसार और / अथवा प्रति एकड़ पूंजीगत निवेश पूंजीगत व्ययोनमुखी उद्योगों के लिए व्यापारिक निश्चितता ऊंची है। आईआरआर को व्यावहारिक बनाने के लिए 30 वर्ष की पट्टा अवधि पर्याप्त नहीं है।
  - (ख) प्रतिस्पर्धी भूमि मूल्य: पास-पड़ोस में तुलनात्मक भू-खंडों के मूल्य के विषय में।
  - (ग) प्रोत्साहनों की व्यवस्था : कर जैसे, वैट, प्रवेश कर आदि में छूट के उपबंध ओडिशा राज्य सरकार द्वारा यथा प्रस्तावित।
- (iv) नए पत्तनों और स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहरों के विकास के विषय में 14 दिसम्बर, 2016 को आयोजित समीक्षा बैठक के दौरान सचिव (पोत परिवहन) के सुझाव के अनुसार, एमएमएलपी और औद्योगिक पार्क के लिए मैसर्ज बीसीजी ने अपने विपणन परामर्श कार्यों के एक भाग के रूप में मूल्यांकन की भूमिका संभाल ली है और भूमि प्रबंधन संबंधी नीतिगत दिशानिर्देश 2014 के खंड 13.1 के उपबंधों के अनुसार सभी कारकों को विश्लेषण करने के पश्चात, पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पत्तन भूमि के बाजार मूल्य संबंधी सुझाव दिया है। (पीपीटी द्वारा भूमि आबंटन समिति (एलएसी) कार्यवाही के एक भाग के रूप में मैसर्ज बीसीजी की रिपोर्ट की प्रति संलग्न की है)।
- (v) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, एलएसी ने अपनी 27 फरवरी, 2017 को हुई बैठक में सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से इतर पत्तन संबंधी कार्यों के दरमानों की सिफारिश की जो भूमि सहित सामान्य सुविधाओं के उपयोग की शर्तों के अधीन हैं कि अनुपातिक प्रभारों को पट्टा योग्य क्षेत्रों में वितरित किया जाएगा और तदनुसार लागत की वसूली की जाएगी।
- (vi) बोर्ड ने इस अनुमोदन का संकल्प किया है कि पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पत्तन भूमि का बाजार मूल्य स्मार्ट औद्योगिक शहर में आरक्षित औद्योगिक जोन में तब तक 25.9 लाख रूप प्रति एकड़ नियत किया जाए जब तक 29 मार्च, 2017 के संकल्प संख्या 90/2016-17 के द्वारा एलएसी द्वारा संस्तुत आगामी संशोधन नहीं कर दिया जाता। [पीपीटी द्वारा बोर्ड के संकल्प की एक प्रति संलग्न की है]।

### 2.3. तदनुसार, पीपीटी ने निम्नलिखित अनुमोदन चाहा है :

‘सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान इस प्रकार है:

(राशि रु. प्रति एकड़)

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित दरमान	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
1	बंदरगाह जोन	लागू नहीं	लागू नहीं
2	टाउनशिप जोन	लागू नहीं	लागू नहीं
3	औद्योगिक जोन	25,90,000	1,55,400
4	सैक्टर 21	लागू नहीं	लागू नहीं

उक्त दरों में 5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से वृद्धि की जाएगी। उपरोक्त के अतिरिक्त पीपीटी ने प्रारूप दरमानों में कुछेक निबंधन और शर्तें भी रखी हैं।

2.4. तत्पश्चात, पीपीटी ने अपने 20 अप्रैल, 2017 के ईमेल के द्वारा बताया कि टाउनशिप और सैक्टर 21 के दरमान पूर्व प्रस्ताव में गलती से रह गए। पीपीटी ने बताया है पीपीटी मास्टर प्लान के अनुसार, पत्तन भूमि को इन जोनों में भी औद्योगिक और पत्तन संबंधी कार्यों के लिए आरक्षित किया गया है और संशोधित प्रारूप दरमान भेजे हैं। 20 अप्रैल, 2017 के ईमेल के द्वारा भेजे गए संशोधित दरमानों के अनुसार, पीपीटी ने प्रस्तावित संशोधित दरमानों का अनुमोदन चाहा है।

(राशि रु. प्रति एकड़)

क्र. सं.	जोन	प्रस्तावित दरमान	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
1	बंदरगाह जोन	लागू नहीं	लागू नहीं
2	टाउनशिप जोन	25,90,000	1,55,400
3	औद्योगिक जोन	25,90,000	1,55,400
4	सैक्टर 21	25,90,000	1,55,400

3. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, पीपीटी के 11 अप्रैल, 2017 और 20 अप्रैल, 2017 के प्रस्तावों की प्रति पीपीटी द्वारा अपने 19 अप्रैल, 2017 के पत्र में दिए गए सुझावनुसार संबंधित प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए भेजी गई। प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के रूप में पीपीटी को भेजा गया। पीपीटी ने 23 जून, 2017 के अपने ईमेल द्वारा उनका उत्तर दिया।

4.1. इसी बीच पीपीटी ने अपने 20 अप्रैल, 2017 के ईमेल द्वारा निम्नलिखित निवेदन रखे :

- सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर भूमि के आबंटन के लिए बोर्ड के 29 मार्च, 2017 के संकल्प संख्या 90/2016-17 द्वारा दरमान अनुमोदित किए गए थे जिन्हें अनुमोदन के लिए प्राधिकरण के भेजा गया था।
- नई दिल्ली में लाजिस्टिक सम्मेलन के दौरान मल्टी मॉडल लाजिस्टिक पार्क की स्थापना के लिए कॅनकार के साथ समझौता करार पर हस्ताक्षर 3 मई, 2017 को होने तय हैं जिसके लिए पत्तन द्वारा प्रस्तुत दरमानों को अंतिम रूप दिया जाना है। इसलिए, पीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित दरमानों के अनुमोदन की सूचना 3 मई, 2017 अथवा उससे पूर्व दी जाये।

- (iii) यदि अनुबद्ध समय में दरमानों का अनुमोदन और अधिसूचित कराना संभव नहीं है तो कम से कम दरमानों का तदर्थ अनुमोदन ही कर दिया जाए ताकि पीपीटी मैसर्स कॉनकार के साथ कार्यक्रम के अनुसार समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर कर सके।
- (iv) यदि बाद में, प्राधिकरण पीपीटी को दिये गए तदर्थ दरमान से कम दरमान अधिसूचित करता है तो पीपीटी प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमानों का पालन करेगा।

4.2. पीपीटी द्वारा दर्शायी गई अत्यावश्यकता को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण ने अपने 27 अप्रैल, 2017 के पत्र के द्वारा पीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरमानों का तदर्थ अनुमोदन दिया ताकि पीपीटी मल्टी लाजिस्टिक पार्क की स्थापना के लिए मैसर्स कॉनकार के साथ 3 मई, 2017 को नई दिल्ली में होने वाले लाजिस्टिक सम्मेलन के दौरान किए जाने वाले समझौता करार पर हस्ताक्षर करने में सक्षम हो सके। उस पत्र के द्वारा पीपीटी को यह भी सूचित किया गया कि तदर्थ आधार पर अनुमोदित दरमान इस शर्त के अधीन है कि पीपीटी इस प्राधिकरण द्वारा परामर्शी प्रक्रिया की समाप्ति के पश्चात अधिसूचित अंतिम दरमानों का पालन करेगा।

5. इस मामले में 8 मई, 2017 को पीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में पीपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

6. संयुक्त सुनवाई के पश्चात, प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, पीपीटी को हमारे 22 मई, 2017 के पत्र के द्वारा कुछ बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। 14 जून, 2017 के अनुस्मारक के पश्चात पीपीटी अपने 23 जून, 2017 के ईमेल द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण तथा पीपीटी द्वारा दिए गए उत्तर को नीचे सारणीबद्ध किया गया है।

क्र. सं.	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	पीपीटी का उत्तर
1.	जैसा 11 अप्रैल, 2017 के प्रस्ताव के साथ सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के दरमान नियत करने के लिए पीपीटी द्वारा प्रस्तुत बोर्ड के संकल्प से देखा जाता है कि बोर्ड ने संकल्प किया है कि पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पत्तन भूमि का आगामी संशोधन तक बाजार मूल्य स्मार्ट औद्योगिक सिटी में आरक्षित औद्योगिक जोन में 25.90 लाख रु. प्रति एकड़ है।  तथापि, पीपीटी ने 20 अप्रैल, 2017 के अपने ईमेल के द्वारा संशोधित प्रस्तावित दरमान भेजते समय, तीन जोनों के लिए नामत टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक जोन और सैक्टर 21 जोन के लिए प्रस्तावित दरमानों का अनुमोदन चाहा है। इसके अतिरिक्त, यह उल्लेख करना समीचान है कि, न तो मूल्यांकन रिपोर्ट में और न ही एलएसी रिपोर्ट में और न ही एलएसी रिपोर्ट में जोनवार वर्गीकरण /जोन वार भू मूल्यांकन का उल्लेख है। पीपीटी ने अपने 20 अप्रैल, 2017 को ईमेल के द्वारा संशोधित प्रारूप दरमान भेजते समय बताया कि पीपीटी मास्टर प्लान के एक भाग के रूप में पत्तन भूमि को औद्योगिक और रिहायशी तथा 21 सैक्टर में पत्तन संबंधी कार्यों के लिए भी आरक्षित किया गया है।	चुनौतियों का सामना करने और व्यापक रूप से पत्तन आधारित विकास के अवसर का लाभ उठाने के लिए भारत सरकार ने सागरमाला पहल प्रयास की संकल्पना की है। 2015 में, सागरमाला कार्यक्रम के अंतर्गत पत्तन आधारित विकास भारत सरकार पोत परिवहन मंत्रालय ने देश के 12 महापत्तनों पर पत्तन समुदाय के भीतर स्मार्ट सिटी स्थापित करने की एक योजना आरंभ की। एसआईपीसी पहल प्रयास के एक भाग के रूप में, पोत परिवहन मंत्रालय ने परादीप को विश्व श्रेणी के वैश्विक प्रतिस्पर्धी स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहर (एसआईपीसी) के रूप में विकसित करने की घोषणा की। परादीप मॉडल लाजिस्टिक पार्क (एमएमएलपी) औद्योगिक पार्क, रिहायशी और वाणिज्यिक क्षेत्रों, जल प्रबंधन प्रणाली, अपशिष्ट पुनर्चक्रण केन्द्र और पर्यटन के लिए संकरी खाड़ी विकास करने की पीपीटी आधार पर निर्मित करने की संकल्पना की गई है।  भू संपदाओं की कम्प्यूटरीकृत सूची सहित, पीपीटी की भू प्रयोग योजना का अनुमोदन 1 अक्टूबर, 2015 के सकल्प संख्या 197/2015-16 द्वारा किया गया था। भू-प्रयोग योजना मोटे तौर पर, पत्तन भूमि को विभिन्न जोनों में विभक्त करती है। तथापि, प्रत्येक जोन में, उपलब्ध खाली भूमि का कुछ भाग पत्तन संबंधी कार्यों के लिए निर्धारित किया गया है इसके अतिरिक्त एसआईपीसी के लिए तकनीकी परामर्शदाता टाटा कन्सल्टिंग इंजीनियर्स ने परादीप एसआईपीसी के लिए विस्तृत

	<p>जो गलती से पूर्व में प्रस्ताव भेजते समय रह गया था। पीपीटी ने पत्तन संबंधी कार्यों को उन कार्यों के रूप में वर्णित किया है जो पत्तन का व्यापार बढ़ाने के लिए कार्गो प्रहस्तन से प्रत्यक्ष रूप से संबंधित हों और ऐसे अन्य कार्य जो बंदरगाह प्रचालन के लिए महत्वपूर्ण हों। इसलिए पीपीटी को यह स्पष्ट करना होगा कि औद्योगिक और पत्तन संबंधी कार्य टाउनशिप जोन में कैसे किए जा सकते हैं। पीपीटी मामले को देखे और भूमि के जोनों में वर्गीकरण, नामतः औद्योगिक जोन, टाउनशिप जोन, और सैक्टर 21 जोन के अनुमोदन संबंधी बोर्ड के संकल्प सहित आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करें और यह भी बताये कि उनका बाजार मूल्य क्या है।</p>	<p>परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की है जो एक संकल्पिक मास्टर प्लान है जिसमें मुख्य मुद्दे निम्नवत हैं :</p> <p>(i) चरण-1 (2016-36) बाहरी बंदरगाह का विस्तार और पत्तन संबंधी उद्योगों की स्थापना (टाउनशिप जोन, औद्योगिकजोन और सैक्टर 21 जोन में)।</p> <p>(ii) चरण-2 (2036-2046): पत्तन विस्तार ( टाउनशिप जोन) के एक भाग के रूप में नौबाजार का विकास।</p> <p>(iii) चरण-3 (2046 से आगे) : बीच फ्रंट के पीछे की क्षेत्र का विकास (सीआरजैड के बारह) (टाउनशिप जोन)।</p> <p>मास्टर प्लान के एक भाग के रूप में, औद्योगिक पार्क और मल्टी मॉडल् पार्क लाजिस्टिक पार्क के विकास के लिए चरण। में 600 एकड़ से भी अधिक भू खंडों का पता लगाया गया है। मल्टी मॉल् लाजिस्टिक पार्क और औद्योगिक पार्क टाउनशिप जोन (टाउनशिप जोन में खाली भूमि का एक भाग पत्तन संबंधी कार्यों के लिए निर्धारित किया गया है।) और सैक्टर 21 औद्योगिक जोन के विभिन्न स्थानों पर होंगे।</p> <p>इस बात को महत्व दिया जाना चाहिए कि पीपीटी ने टाउनशिप जोन में (पत्तन संबंधी कार्यों के लिए आरक्षित खाली भूमि)में तेल टैंकों की स्थापना के लिए नुमालीगढ रिफाइनरी लि0 के साथ और औद्योगिक जोन में मल्टी मॉडल् लाजिस्टिक पार्क की स्थापना के लिए कॉनकॉर के साथ पहले ही समझौता ज्ञापन रपर हस्ताक्षर कर लिए हैं। इसको देखते हुए पीपीटी ने सभी जोनों में पत्तन संबंधी प्रयोजनों के लिए दरमान प्रस्तावित किए हैं।</p>
II.	<p>पीपीटी के ध्यान में यह लाना समीचीन होगा कि प्राधिकरण ने 15 मई, 2015 के आदेश सं. टीएएमपी/53/2014-पीपीटी के द्वारा प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर गैर पत्तन कार्यों के संबंध में विभिन्न जोनों में वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित किया था। संदर्भधीन प्रस्ताव के अनुसार, पीपीटी ने पत्तन संबंधी कार्यों के लिए उन्हीं जोनों में समान दर का प्रस्ताव किया है और विकसित तथा अविकसित भूमि में कोई अंतर नहीं रखा है। पत्तन संबंधी कार्यों और गैर पत्तन कार्यों के लिए आरक्षित मूल्य की तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है :</p> <p>वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित कीमत</p>	<p>पहले पीपीटी ने गैर पत्तन कार्यों के लिए विभिन्न जोनों में भिन्न-भिन्न आरक्षित कीमत का प्रस्ताव किया था और तदनुसार प्राधिकरण ने भी 15 मई, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/53/2014-पीपीटी द्वारा उनको ही अधिसूचित किया। भिन्न आरक्षित कीमत के साथ ऐसा प्रस्ताव बोर्ड द्वारा प्रस्तावित किया गया था क्योंकि प्रस्ताव गैर पत्तन कार्यों के लिए भूमि के आबटन के लिए था। विभिन्न जोनों के लिए भिन्न-भिन्न दरों के होने से उद्योगों की स्थापना के लिए और सागरमाला के लक्ष्यों की प्राप्ति में एक बाधा के रूप में रहा। इसे ध्यान में रखकर, बोर्ड ने पत्तन संबंधी कार्यों के मामले में पत्तन सीमाओं के भीतर सभी जोनों के एकल दर की संस्तुति की है।</p> <p>इसके अतिरिक्त, यहां यह निवेदन किया जाता है कि कि पत्तन संबंधी प्रयोजनों के लिए विकसित और अविकसित भूमि के लिए अलग से किसी दर का प्रस्ताव नहीं किया गया है क्योंकि ये क्षेत्र अविकसित हैं यह निर्णय अभी लिया जाना है कि क्या</p>

(राशि रु. प्रति एकड़ में)					विकास कार्य पत्तन द्वारा किए जाएं या प्रयोक्ताओं द्वारा एमएमएलपी और औद्योगिक पार्क की स्थापना के लिए पत्तन द्वारा किए जाने वाले विकास कार्यों की किस्म और स्तर, जिसका निर्णय बाजार मांग के आधार पर बाद में लिया जाएगा। अंतिम ले आऊट और सामान्य अवसंरचना पर किए जाने वाले निवेश के आधार पर, सामान्य अवसंरचना के लिए प्रयोग में लायी जाने वाली भूमि की लागत सहित, सुविधाओं को पट्टा योग्य क्षेत्रों में विभक्त किया जाएगा और उनकी वसूली प्रयोक्ताओं से की जाएगी।
क्र. सं.	जोन	गैर पत्तन कार्य (प्राधिकरण के 15 मई 2015 के आदेश के अनुसार)		पत्तन संबंधी कार्य (प्रस्तावित दरमानों के अनुसार)	
1	टाउनशिप	10,92,000	10,32,000	1,55,400	
2	औद्योगिक	9,36,000	8,76,000	1,55,400	
3	सैक्टर 21	8,22,000	7,62,000	1,55,400	
4	हरिदासपुर	31,650	---	1,55,400	
III.	<p>पीपीटी को पत्तन संबंधी कार्यों और गैर पत्तन कार्यों के लिए उसी भूमि के बाजार मूल्य में भारी परिवर्तन को देखना चाहिए और उक्त स्थिति की पुष्टि करनी होगी, इसके अतिरिक्त पत्तन संबंधी कार्यों के लिए भूमि के बाजार मूल्य को अत्यधिक कम स्तर पर लाने के कारणों को भी स्पष्ट करना होगा।</p> <p>तदनुसार भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2014 में बाजार मूल्य नियतन के उपबंधों के अनुरूप, बोर्ड ने उद्योगों के आकर्षक के लिए वर्तमान दरमानों की संस्तुति की है।</p>				<p>गैर पत्तन कार्यों के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय, पत्तन स्पष्ट रूप से यह बताया था कि:</p> <p><i>“यदि गैर पत्तन प्रयोजनों की दरों को सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर कार्यों संबंधी कार्यों पर लागू कर दिया जाता है तो वह पीपीटी को हानि की स्थिति में ला देगा क्योंकि उक्त दरें निकट के पत्तनों की तुलना में प्रतिस्पर्धा नहीं है।”</i></p> <p>पीपीटी की उक्त राय को प्रत्युत्तर में प्राधिकरण ने पाया कि प्रस्तावित टिप्पणियों को सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर लागू दरमानों को सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर के क्षेत्रों के लिए अनुमोदित करने पर विचार किया जा सकता है जब पीपीटी सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर दरमानों के अनुमोदन का प्रस्ताव रखेगा। पत्तन को यह सलाह भी दी गई कि पत्तन संबंधी प्रयोजनों के लिए दरमान नियतन का भली भंति विश्लेषित प्रस्ताव लेकर आए।</p> <p>मैसर्ज बीसीजी विपणन परामर्शदाताओं द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार, संभावित निवेशकों से प्राप्त फीडबैक के आधार पर, मुख्य बिंदु, जो उद्योग को आकर्षित करने के लिए महत्वपूर्ण हैं नीचे दिए जा रहे हैं:</p> <p>(क) <u>99 वर्ष की पट्टा अवधि</u> : ओडिशा राज्य सरकार के उपबंधों के अनुसार और / अथवा प्रति एकड़ पूंजीगत निवेश पूंजीगत व्ययोनमुखी उद्योगों के लिए व्यापारिक निश्चितता ऊंची है। आईआरआर को व्यावहारिक बनाने के लिए 30 वर्ष की पट्टा अवधि पर्याप्त नहीं है।</p> <p>(ख) <u>प्रतिस्पर्धी भूमि मूल्य</u>: पास-पड़ोस में तुलनात्मक भू-खंडों के मूल्य के विषय में।</p> <p>(ग) <u>प्रोत्साहनों की व्यवस्था</u> : कर जैसे, वैट, प्रवेश कर आदि में छूट के उपबंध ओडिशा राज्य सरकार द्वारा यथा प्रस्तावित।</p> <p>नए पत्तनों और स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहरों के विकास के संबंध में सचिव (पोत परिवहन) ने 14 दिसम्बर, 2016 को समीक्षा बैठक ली। विपणन परामर्शदाताओं की आरंभिक रिपोर्ट पर चर्चा मुख्यतः एसपीआईसी में भावी निवेशकों से</p>

		<p>प्राप्त फीडबैक पर की गई। यह सुझाव दिया गया था कि बाजार मूल्य पर विस्तार से विश्लेषण औद्योगिक अपेक्षाओं और प्रतिस्पर्धी कीमतों को ध्यान में रखकर किए जाने की जरूरत है। इसके अतिरिक्त, पत्तन के आस पास राज्य सरकार की भूमि 99 वर्ष के पट्टे और कर लाभों आदि के साथ उद्योगों को अनेकों प्रोत्साहनों के साथ 24.3 लाख प्रति एकड़ पर आबंटित की जा रही है अतः पीपीटी को उद्योगों को आकर्षित करने के लिए भूमि की कीमत प्रतिस्पर्धी रखनी होगी, जिसके बदले पीपीटी को व्यापार में वृद्धि होगी व इसके अतिरिक्त वर्तमान प्रवाह क्षमता में वृद्धि भी होगी।</p> <p>तदनुसार भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2014 में बाजार मूल्य नियतन के उपबंधों के अनुरूप, बोर्ड ने उद्योगों के आकर्षक के लिए वर्तमान दरमानों की संस्तुति की है।</p>
IV.	<p>जैसा कि भू-मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा जा सकता है कि मूल्यांकन ने 25.90 लाख रु. प्रति एकड़ के भू-मूल्य को बैंचमार्क बाजार मूल्य के रूप में लिया है जो एसआर भू-खंड के वर्तमान मूल्य के अनुसार प्रतीत होता है। इस संबंध में पीपीटी के ध्यान में यह लाया जाता है कि 2009-10 के मूल्य पर 4.4 प्रतिशत के (5 वर्षीय डब्ल्यूपीआई औसत) वृद्धि कारक 2016-17 तक न कि 2017-18 तक की अवधि के लिए पर विचार किया गया है। इसलिए पीपीटी को 2017-18 तक वृद्धि कारक को अपनाना चाहिए।</p>	<p>यहां यह निवेदन किया जाता है कि एसआर द्वारा भूमि अर्जन का वास्तविक लेन-देन वर्ष 2010 में हुआ था। पीपीटी द्वारा एसआर को संबोधित ओडिसा सरकार के 27 मार्च, 2010 के पत्र की प्रति भी संलग्न की है। तदनुसार, परामर्शदाता ने 23 मार्च, 2017 तक वृद्धि का परिकलन किया है।</p>

7. उपरोक्त स्पष्टीकरण / सूचना भेजते समय, पीपीटी ने वार्षिक वृद्धि कारक को 5 प्रतिशत से घटकार 2 प्रतिशत करने का प्रस्ताव किया। पीपीटी ने वार्षिक वृद्धि कारक की प्रमात्रा में घटौती से संबंधित न्यासी मंडल का अनुमोदन भी भेजा है।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षकारों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत किए तर्कों का सार-संक्षेप संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। यह ब्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i) परादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) की संपदा के पट्टा किराये, पीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा पहली बार मई, 2015 में नियत किए गए थे। 15 मई, 2015 के आदेश सं0 टीएएमपी/53/2014-पीपीटी के आदेश के द्वारा वार्षिक पट्टा किरायों के संदर्भ में सीमा शुल्क, प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर गैर-पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर भूमि आबंटन के लिए अनुमोदित किए गए थे। अब, इस आधार पर कि, परादीप को स्मार्ट औद्योगिक पत्तन शहर(एसआईपीसी) के रूप में विकसित किया जा रहा है, जिसमें औद्योगिक पार्क और मल्टी मॉडल लाजिस्टिक पार्क (एमएमएलपी) का विकास शामिल है, पीपीटी अब सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमानों के नियतन का प्रस्ताव लेकर आया है।

- (ii) पीपीटी ने अपना प्रस्ताव अप्रैल, 2017 में दायर किया। पीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण जून 2017 में प्रस्तुत किया। मामले की प्रक्रिया के दौरान पीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण के साथ पीपीटी के प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया जाता है।
- (iii) इस मामले का विश्लेषण आरंभ करने से पूर्व, पत्तन के प्रस्ताव का संदर्भ लेना समीचीन होगा। आरंभ में, पत्तन का प्रस्ताव सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर औद्योगिक जोन में स्थित भूमि के लिए पट्टा किराये के नियतन के लिए था। बाद में, पत्तन ने, इस आधार पर कि पीपीटी मास्टर प्लान के अनुसार, प्रत्येक जोन में नामतः टाउनशिप जोन और सैक्टर 21, पत्तन भूमि का कुछ भाग, भूमि की कमी के कारण पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए निर्धारित किया गया है और कि भिन्न जोनों में भिन्न दरें होने के कारण यह उद्योगों की स्थापना के लिए बाधा बन जायेगा, इसलिए पीपीटी ने औद्योगिक जोन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये को दो अन्य जोनों, अर्थात् टाउनशिप जोन और सैक्टर 21 में भी लागू करने का प्रस्ताव किया है।

टाउनशिप जोन और सैक्टर 21 के लिए किराया निर्धारण के संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन है कि भूमि को जोन वार वर्गीकरण / जोन वार मूल्यांकन का न तो मूल्यांकन रिपोर्ट में और न ही पीपीटी द्वारा प्रस्तुत अपने आरंभिक प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत एलएसी रिपोर्ट में कोई उल्लेख किया गया है। यहां तक कि पीपीटी द्वारा अपने आरंभिक प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत बोर्ड का अनुमोदन पत्तन भूमि का बाजार मूल्य औद्योगिक जोन में 25.90 लाख ₹0 प्रति एकड़ नियत करने का है। यद्यपि पीपीटी ने बताया है कि पीपीटी के बोर्ड ने पत्तन संबंधी कार्यों के मामले में पत्तन सीमा के भीतर सभी जोनों के लिए एक ही दर रखने की संस्तुति की है, परंतु बोर्ड के संकल्प में ऐसा कोई विवरण नहीं किया गया पाया गया है। पीपीटी ने भूमि का वर्गीकरण तीन जोनों में करने अर्थात् टाउनशिप जोन औद्योगिक जोन और सैक्टर 21 जोन और उनके बाजार मूल्य के बारे में किए गए विशिष्ट अनुरोध के बावजूद भी प्रस्तुत नहीं किया है। भूमि नीति दिशानिर्देश सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पट्टा आधार पर टाउनशिप जोन और सैक्टर 21 जोन में पत्तन भूमि के आबंटन के लिए एलएसी द्वारा दरों की संस्तुति और पत्तन न्यास के बोर्ड द्वारा दरों का अनुमोदन अनिवार्य बनाते हैं। भूमि उपयोग योजना में पत्तन भूमि की विभिन्न क्षेत्रों में विस्तृत श्रेणीकरण की बोर्ड अनुमोदन, इस विभिन्न क्षेत्रों की श्रेणीकर भूमि बाजार मूल्य बोर्ड के अनुमोदन से भिन्न हैं। पीपीटी ने यह साबित करने के लिये कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया है कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित रिहायशी जोन और सैक्टर 21 के लिये बाजार मूल्य और पट्टा किराये एलएसी द्वारा संस्तुत और पीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है। यह प्राधिकरण पीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव को संसाधित करने के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए औद्योगिक जोन में पत्तन भूमि पट्टा आधार पर आबंटन के लिए किरायों के निर्धारण की सीमा तक बाध्य है जैसा पत्तन द्वारा आरंभ में प्रस्ताव किया गया था। पीपीटी को सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर टाउनशिप जोन और सैक्टर 21 में पत्तन भूमि के आबंटन के लिए एलएसी की संस्तुति और बोर्ड का अनुमोदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है ताकि टाउनशिप जोन और सैक्टर 21 के किराये भी अधिसूचित किए जा सकें।

- (iv) इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भू नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का अधिदेश है। भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी, 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की जो 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी हुए। बाद में पोत परिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अंतर्गत भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में संशोधन जारी किया जो 17 जुलाई, 2015 से कार्यान्वयन के लिए प्रभावी हुआ। इस प्रकार पीपीटी महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति, 2014, जुलाई, 2015 में यथा संशोधित, के उपबंधों के आधार पर सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमानों के नियतन के लिए प्रस्ताव लेकर आया।



- (v) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया जिसमें वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष सदस्य थे। यह समिति खंड (13(क) में निर्धारित विधि के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। पीपीटी के मामले में उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में सचिव, एफएएंड सीए ओ और यातायात प्रबंधक (प्रभारी) को सदस्य के रूप में मिलकर एलएसी का गठन किया गया।
- (vi) जुलाई, 2015 के भू नीति दिशानिर्देश का पैरा 13(क) में, उसके यथा निर्धारित 5 कारकों के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की प्रक्रिया निर्धारित है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में उक्त पैरा के अनुसार भूमि आबंटन समिति उसके निर्धारित कारकों में से अधिकतम कारक पर समान्यतः विचार करेगी अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो; (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii) ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य और (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती, तो उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।

अधिकृत मूल्यांकन की रिपोर्ट का संज्ञान लेने के पश्चात एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क)(i) से (V) के अंतर्गत दिए गए प्रतिमानों पर विचार करने के पश्चात अपनी संस्तुतियां दी। इसके अतिरिक्त, पीपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी द्वारा संस्तुत दरों को अनुमोदित किया और प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजने का आदेश दिया। इस प्रकार पीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव को निपटान के लिए लिया गया।

- (vii) एलएसी रिपोर्ट से यह देखा गया है कि, एलएसी ने पाया कि राज्य सरकार के रेडि रैकनर में औद्योगिक / पत्तन संबंधी प्रयोग का मूल्यांकन नहीं दिया गया है। एलएसी ने यह भी पाया कि पत्तन के आस-पास पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेन देन नहीं हुआ है। यहां तक कि परादीप लाजिस्टिक पार्क लि0 (पीपीपीएल) का इक्लोता लेन देन एलएसी द्वारा संगत नहीं पाया गया। इस प्रकार के लेन-देन के लिए पत्तन भूमि का कोई निविदा सह बोली जैसी कोई बात नहीं हुई। एलएसी ने यह भी अवलोकन किया कि पीपीटी द्वारा लगाए गए मूल्यांकक ने 19 लाख प्रति एकड़ की वर्ष 2010 में एसआर से संबंधित लेन-देन पर विश्वास किया है जिस पर 4.4 प्रतिशत (थोक मूल्य सूचकांक के आधार पर) की वार्षिक वृद्धि के पश्चात वर्ष 2017 के लिए 25.90 लाख रु. प्रति एकड़ की दर निकाली है।

मूल्यांकन ने उक्त वृद्धि दर को पत्तन भूमि का बाजार मूल्य नियत करने के लिए बेंचमार्क मूल्य के रूप में लिया है क्योंकि संगत कारक समान थे। एलएसी ने यह भी पाया कि पत्तन भूमि का बाजार मूल्य नियत करने के लिए अन्य कोई संगत कारक विचारार्थ उपलब्ध नहीं था।

- (viii) उक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने पत्तन संबंधी कार्यों के लिए सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि का बाजार मूल्य 25.90 लाख रु. प्रति एकड़ नियत करने की सिफारिश की। पीपीटी के न्यासी मंडल ने औद्योगिक जोन में पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण 25.90 लाख रु. नियत करने का अनुमोदन दिया।

दिशानिर्देशों का खंड 13 (ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर नियत भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और कि यह 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए जिसे पत्तन न्यासी मंडल द्वारा निर्धारित किया जाना है। सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए इस प्रकार निकाले गए

भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पीपीटी द्वारा भूमियों के लिए वार्षिक पट्टा किराया के लिए आरक्षित मूल्य 1,55,400 रु. प्रतिवर्ष पर भूमि के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत पर संस्तुत किया गया है।

- (ix) मामले से संबंधित जैसी वास्तविक स्थिति बनती है, पत्तन संबंधी कार्यों और गैर-पत्तन कार्यों के बीच सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर औद्योगिक जोन के लिए भूमि के बाजार मूल्य में काफी अंतर है। जब पत्तन को स्पष्ट करने के लिए कहा गया, तो यह बताया गया कि इसे उद्योगों को आकर्षित करने के लिए भूमि का तुलनात्मक मूल्य निकालना पड़ा, जिसके बदले में यातायात में वृद्धि के साथ पीपीटी के व्यापार में वृद्धि होगी। मई, 2015 के आदेश में सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर गैर पत्तन कार्यों से संबंधित कार्यों के लिए किराया का निर्धारण में पीपीटी द्वारा प्रस्तावित तय समय नोट सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर लागू दरों के लिए लागू था वह सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए लागू नहीं था, क्योंकि प्रस्तावित नोट तत्समय पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव से इतर था। इसके अतिरिक्त, दरें सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर के लिए थी, जिनके लिए पत्तन ने इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त नहीं किया था और पत्तन सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर के लिए दरमानों को अंतिम रूप दे रहा था।
- (x) यह ध्यान में रखते हुए कि औद्योगिक जोन में पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए पत्तन भूमि का बाजार मूल्य, मूल्यांकक द्वारा यथा मूल्यांकित, एलएसी द्वारा संस्तुत किया गया है और एलएसी द्वारा औद्योगिक जोन के लिए यथा संस्तुत बाजार मूल्य को पीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, यह प्राधिकरण 15,54,00 रु. प्रति वर्ष के भूमि के उक्त बाजार मूल्य को भूमि के वार्षिक पट्टा किराये में 6 प्रतिशत को आरक्षित मूल्य के रूप निर्धारित करने को प्रवृत्त है। जेएसडब्ल्यू परादीप प्रा. लि. का 10 से 15 लाख रु. के बाजार मूल्य पर रखने का अनुरोध पीपीटी द्वारा रद्द कर दिया गया था, क्योंकि पार्टी के पास अनुरोध करने का कोई आधार था। इसी प्रकार, आईओसी भी किराये की दरों में कटौती का कोई आधार प्रस्तुत नहीं कर सका पहले बताये गए कारणों लिए उक्त पट्टा किराये औद्योगिक जोन के लिए नियत किए जाते हैं।
- (xi) पीपीटी ने प्रस्तावित प्रारूप दरमानों विभिन्न परिभाषाएं / शर्तें / नोट्स प्रस्तावित किए हैं। उक्त परिभाषाएं / शर्तें / नोट्स आदि 15 मई, 2005 के आदेश सं. टीएएमपी/53/2014-पीपीटी के द्वारा गैर पत्तन कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि के अबंटन के लिए अनुमोदित दरमानों के समान ही हैं। अतः प्रस्तावित परिभाषाएं / शर्तें / नोट्स अनुमोदित किए जाते हैं।
- (xii) पीपीटी, पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर भूमि के अबंटन के निर्धारित दरमानों में इस प्रभाव का एक नोट प्रस्तावित किया है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य प्रति वर्ष 2 प्रतिशत के वृद्धि कारक के अधीन होगा। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देशों 2014 का खंड 18(ग) पत्तनों को यह शिथिलता प्रदान करता है कि वह वार्षिक वृद्धि नियत करें जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। तदनुसार, पीपीटी ने 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। वार्षिक वृद्धि दर के कारक में 5% से 2% की कमी कॉन्कॉर के अनुरोध को पूरा करती है। चूंकि पीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि दर का अनुमोदन किया गया है और कि यह भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, प्रस्तावित 2 प्रतिशत की वार्षिक दर अनुमोदित है।
- (xiii) जैसा टिप्पणी की वास्तविक स्थिति से सामने आया है, पीपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के आधार पर, प्रस्तावित दरों का तदर्थ अनुमोदन किया गया था ताकि पीपीटी मल्टी लॉजिस्टिक पार्क की स्थापना के लिए मैसर्स कॉन्कॉर से समझौता ज्ञापन हस्ताक्षरित करने में सक्षम हो सके। यह अनुमोदन, इस शर्त के अधीन था कि इस प्राधिकरण द्वारा, परामर्शी प्रक्रिया की समाप्ति के पश्चात, पीपीटी अंतिम रूप से अधिसूचित दरमानों का पालन करेगा। पहले बताए गए कारणों से, पीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव का संसाधन न केवल औद्योगिक जोन के लिए पट्टा किराया निर्धारण के लिए किया गया है। उक्त स्थिति को देखते हुए और इस

बात पर विचार करते हुए कि तदर्थ पट्टा किराये की तुलना में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अंतिम पट्टा किराये में कोई अंतर नहीं है, औद्योगिक जोन के लिए पट्टा किराया 27 अप्रैल, 2017 से प्रभावी समझा जाता है। यह वह तारीख है जब पीपीटी को तदर्थ अनुमोदन संसूचित किया गया था।

- (xiv) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) अनुबंध करता है कि, दरों में संशोधन 5 वर्ष में प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की गई है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य 27 अप्रैल, 2017 से प्रभावी हो गया समझा जाएगा और पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रभावित रहेगा, जिसका अनुमोदन किया जाता है।

10.1 परिणाम में, और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण औद्योगिक जोन के लिए पीपीटी के सीमा शुल्क प्रतिबंध क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि आवंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है, जो अनुलग्नक के रूप में संलग्न है।

10.2 औद्योगिक जोन के लिए पीपीटी के सीमा शुल्क प्रतिबंध क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी कार्यों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि आवंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन 27 अप्रैल, 2017 से प्रभावी हो गया समझा जाता है और पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा। तत्पश्चात स्वीकृत अनुमोदन स्वतः ही समाप्त समझा जाएगा जब तक कि उनका इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट तौर पर विस्तार नहीं किया जाता।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

#### अनुलग्नक-I

##### परादीप पत्तन न्यास

पत्तन संबंधित कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि का पट्टे पर आवंटन के लिए दरमान

##### 1. लघु शीर्ष, प्रारंभ और अनुप्रयोग :

- क) इन्हे पत्तन संबंधित कार्यों के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि का पट्टे पर आवंटन के लिए दरमान कहा जा सकता है।
- ख) यह प्राधिकरण की यथोनुमोदित दिनांक से प्रभाव में आ जाएंगे।
- ग) यह सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर एम एम एल पी के लिये आरक्षित औद्योगिक क्षेत्र और औद्योगिक पार्क में स्थित बंदरगाह के आवंटन पत्तन से संबंधित कार्यों के लिए इसके प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होंगे।

##### 2. परिभाषा

- क) 'बोर्ड' का अर्थ पत्तन के संबंध में महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत गठित पत्तन के न्यासी मंडल से है।
- ख) 'प्राधिकरण' का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 47-क के तहत महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- ग) 'अध्यक्ष' का अर्थ बोर्ड के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत उसकी जगह कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति भी शामिल है।
- घ) 'भूमि' का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) में जैसा दिया गया से है।
- ड) 'पट्टा' का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1982 की धारा 105 में यथावर्णित है यानी "एक अचल संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का एक निश्चित समय के लिए किया गया अंतरण है जो स्पष्ट रूप से एक मूल्य के

भुगतान या वादा या विचार समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरक द्वारा स्थानांतरी को करेगा जो स्थानांतरण की शर्तों पर उसे स्वीकार करता है”।

- च) 'लाइसेंस' का अर्थ भारत सुखाचार अधिनियम 1882 की धारा 52 में दिया गया है। जैसे, “अनुदाता द्वारा अन्य व्यक्ति को अचल संपत्ति पर कार्य करने या करते रहने का अधिकार देता है, जो इसकी अनुपस्थिति में ऐसा अधिकार गैर कानूनी होगा तथा ऐसा अधिकार संपत्ति का सुखभोग या संपत्ति पर हिताधिकार नहीं देता”।
- छ) 'अपफ्रंट आधार' का अर्थ पट्टे के आधार पर भूमि का आबंटन से है जिसका एक बार अपफ्रंट भुगतान पट्टे कि सम्पूर्ण समयावधि के लिए तथा समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित नाममात्र के पट्टा शुल्क पर किया गया है।
- ज) 'प्रीमियम आधार' का अर्थ वार्षिक आधार पर पट्टे के किराए का भुगतान जो समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि के साथ होता है से है।
- झ) 'पत्तन संबंधी कार्यकलाप' का अर्थ उन कार्य से है जो सीधे कार्गो प्रहस्तन पत्तन के व्यापार को बढ़ावा दे, तथा अन्य कार्य जो, हार्बर प्रचालन के लिये महत्वपूर्ण हों।
- ञ) 'गैर पत्तन संबंधी कार्यकलाप' का अर्थ वह कार्यकलाप हैं जो पत्तन से तथा टाउनशिप के अच्छे प्रचालन से जुड़े हो तथा परोक्ष रूप से पत्तन के व्यापार में सहयोग करते हों।
- ट) 'विकास शुल्क' का अर्थ एकबारगी दिए जाने वाले भुगतान से है जो पट्टे / लाइसेंस के पूरी समयावधि के लिए बोर्ड द्वारा लिया जाता है तथा जो बोर्ड द्वारा अवसंरचना सुविधाओं जैसे सड़क, बिजली, पानी आपूर्ति इत्यादि सृजित करने में व्यय किया जाता है तथा इस में आबंटित परिसर के उद्धार का व्यय शामिल नहीं होता।
- ठ) 'पंजीकरण शुल्क' का अर्थ लाइसेंसी /पट्टाधारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार जो पट्टा लाइसेंस बनाने में स्टॉप खरीदने तथा पंजीकरण में लगा हो तथा इसकी समकक्ष प्रतिलिपियां बनाने में हो, यदि आवश्यक हो, से है।
- ड) 'दस्तावेज बनाने का शुल्क' का अर्थ पट्टेदार / लाइसेंसी द्वारा बोर्ड को एकबारगी भुगतान किए जाने वाले शुल्क से है जो पट्टा / लाइसेंस तैयार करने हेतु हो।
- ढ) 'जमानती जमा' का अर्थ वापसी योग्य राशि से है जो पट्टाधारी / लाइसेंसी द्वारा बोर्ड के पास पट्टा / लाइसेंस की अवधि के दौरान सभी सहमत नियमों और शर्तों को पूरा करने के अधीन रखी जाती है।
- ण) 'सेवा कर' का अर्थ सेवा प्रदातओं पर सरकार द्वारा लगाए जाने वाले कर से है, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान करने पर लगता है वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा वित्त अधिनियम, 1994 के तहत अस्तित्व में आया है।
- त) 'शास्ति' का अर्थ बोर्ड द्वारा लगाये गए प्रभारों से है जो आबंटित परिसर के गलत तरीके से उपयोग पर अनुबंधों तथा शर्तों का उल्लंघन करने पर लगाया गया हो।

### 3. पत्तन भूमि आबंटन के लिए दरमान

3.1 पत्तन संबंधी कार्यों तथा सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर पत्तन भूमि के आबंटन के लिये दरमान

(राशि रु. प्रति एकड़)

जोन	दरमान	
	पत्तन भूमि की बाजार कीमत	वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित कीमत
औद्योगिक क्षेत्र	25,90,000	1,55,400

उक्त दरें 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर बढ़ जाएगी।

### 3.2 पंजीकरण शुल्क

लाइसेंस धारक या पट्टा धारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार है जो पट्टा / लाइसेंस बनाने, स्टाम्प करवाने तथा पंजीकरण में तथा इसकी यथावश्यक प्रतियां बनाने में लगा हो, यदि आवश्यक हो।

### 3.3 दस्तावेज बनाने का शुल्क (संसाधन शुल्क) :

दस्तावेज बनाने का शुल्क, पट्टेदार/ लाइसेंसी द्वारा बोर्ड को एक बार भुगतान किए जाने वाला शुल्क है जो पट्टे / लाइसेंस के करार तैयार करने के लिये होता है।

### 3.4 सेवा कर:

सेवा कर सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाया जाने वाला कर है, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान करने पर लगता है, वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा वित्त अधिनियम, 1994 के तहत अस्तित्व में आया।

### 3.5 शास्ति:

बोर्ड द्वारा लगाये गए प्रभारों से है जो आबंटित परिसर के गलत तरीके से उपयोग पर अनुबंधों तथा शर्तों का उल्लंघन करने पर लगाया गया हो।

## 4. निबंधन और शर्तें:

**4.1 भुगतान की देय तिथि :** मांग नोट के जारी होने की तिथि से एक माह की अवधि के भीतर प्रभार का भुगतान किया जाएगा।

**4.2 भुगतान का तरीका :** भुगतान वित्तीय सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी पीपीटी, के पक्ष में आरटीजीएस / एनईएफटी / डीडी से किया जाएगा।

### 4.3 विलंबित भुगतान पर ब्याज

किराये की बकाया राशि या अन्य राशि या पाराद्वीप पत्तन न्यास के पक्ष में या सार्वजनिक मांग रूप में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, बिना किसी प्रतिकूल प्रभाव, किसी कार्यवाही पर चले जो उस क्षेत्राधिकार के न्यायालय में वाद के द्वारा बकाया राशि प्राप्त करने का है।

**4.4 आबंटन की तारीख की गणना :** आबंटन की तारीख की गणना, स्थल / परिसर का कब्जा लेने / कब्जा लेने के रजिस्टर में हस्ताक्षर करने की तारीख से गिना जाएगा।

**4.5 आबंटित भूमि का अप्रयोग :** यदि आबंटित भूमि, जिस उद्देश्य से आबंटित की गयी थी, उसके लिए प्रयोग कब्जे की तारीख से 18 (अठारह) महीने तक प्रयोग में नहीं लाई जाती, तब भूमि के आबंटन को रद्द कर दिया जाएगा तथा ऐसे आबंटन के लिये किये गये सभी भुगतान जब्त कर लिए जाएंगे।

### 4.6 शास्ति :

(क) यदि पट्टेदार पट्टा करार का उल्लंघन करता है तो बोर्ड के पास उचित शास्ति या पट्टा रद्द करने का, जो उल्लंघन के आकार पर निर्भर करता है, अधिकार सुरक्षित है। रद्द करने के मामले में कोई राशि वापस नहीं की जाएगी।

(ख) यदि पट्टा व लाइसेंसधारक बिना किसी अधिकार दरमानों के / गैर कानूनी तरीकों से पट्टा व लाइसेंस जारी रखता तब, उसे खाली करने की तारीख तक दरमानों का तीन गुना भुगतान करना होगा।

### 4.7 परादीप पत्तन न्यास पर नियम तथा विनियमों का पालन:

पट्टेदार / लाइसेंस धारक समय-समय पर केन्द्र सरकार, बोर्ड अध्यक्ष या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पत्तन संबंधी कानूनों / नियमों / उपनियमों / आदेश / अधिसूचनाओं का पालन करेगा तथा बोर्ड द्वारा समय-समय पर अनुमोदित दरों का भुगतान करेगा।

**4.8 पत्तन के हित में, पट्टे की समाप्ति से पहले आबंटित भूमि की वापसी पर अनुपातिक कीमत की वापसी**

यदि आबंटित भूमि पट्टा समाप्ति से पहले ले ली जाती है, तब बचे समय के लिए पट्टा धारक उचित राशि की वापसी का पात्र है। पत्तन के विवेक पर यदि, अन्य स्थल पर पुनर्वास किया जाता है तब पट्टा धारक / लाइसेंसी अंतर राशि का भुगतान, प्रचलित दरमान के आधार पर बकाया समय के लिए करेगा।

4.9 पत्तन भूमि के सभी आबंटन, पारादीप पत्तन न्यास अचल संपत्ति (भूमि और आवास) पट्टेदारी व लाइसेंसिंग विनियम 1975 और भूमि नीति दिशानिर्देश, समय-समय पर पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी, के द्वारा शासित होगा। कोई प्रावधान, जो विशेष रूप से ऊपर उल्लेख नहीं किया गया है, प्रावधान में शामिल माना जाएगा।

4.10 ऊपर निर्धारित, आरक्षित मूल्य में, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में हर वर्ष 2 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी।

4.11 वार्षिक किराया के संबंध में ऊपर निर्धारित आरक्षित कीमत पांच वर्षों की अवधि के लिए प्रभावी रहेगी।

4.12 यदि दरमानों में किसी परिभाषा/ शर्त/ नोटस की विसंगति पायी जाती है तब संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के साथ-साथ तथा संशोधित भूमि प्रबंधन नीति दिशा-निर्देश 2014 में निहित प्रावधानों को माना जाएगा।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./188/17]

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 27th July, 2017

**No. TAMP/36/2017-PPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Paradip Port Trust for revision of Scale of Rates for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area, as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports****Case No. TAMP/36/2017-PPT**

**Paradip Port Trust**

...

**Applicant**

**QUORUM**

(i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 21st day of July, 2017)

This case relates to a proposal received from the Paradip Port Trust (PPT) for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area.

1.2. This Authority vide its Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 has approved SOR for allotment of Port land outside the custom bond area on lease basis for non-port related activities for a period of 5 years with effect from 17.07.2015.

2.1. The PPT vide its letter No. AD-EST-MISC-III-02/2017/1268 dated 11 April 2017 has now filed a proposal for fixing of SOR for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area.

2.2 The main points made by the PPT in its proposal dated 11 April 2017 are summarized below:

(i) As part of the Sagarmala initiative, the Ministry of Shipping (MOS) has announced a plan to develop Paradip as a world class, globally competitive, Smart Industrial Port City (SIPC). Smart City at Paradip is envisioned to be built on a PPP basis with a Multi-modal Logistics Park (MMLP), Industrial Park(s), Residential and Commercial area(s), water management system(s), waste recycling center(s), and creek development programme for tourism.

(ii) The technical consultants for SIPC i.e. TATA Consulting Engineers has submitted a 'Detailed Project Report' for Paradip SIPC. As a part of the Master Plan, 600 acres of land parcels have been identified for development of industrial parks and MMLP.

(iii) As per the report submitted by the Marketing consultants appointed by PPT i.e. M/s. BCG, based on the feedback received from the potential investors, the key pointers which are important with respect to attracting industry are as below:

(a) **99 year lease period:** In accordance with provisions of the Odisha State Government and/ or business certainty for CAPEX intensive industries as per acre capital investment is high, to make the IRR proposition viable, lease period of 30 years may not be sufficient.

(b) **Competitive land pricing:** With respect to pricing of comparable land parcels in the vicinity.

(c) **Provision of incentives:** Provision of exemption of tax such as VAT, Entry TAX etc. as being offered by Odisha State Government.

(iv) As per the suggestion of Secretary (Shipping) during the review meeting held on 14 December 2016 in respect of new ports and development of smart industrial port cities, M/s. BCG for MMLP and Industrial Park assumed the position of the valuer as part of their marketing consultancy assignments and after analysis of all the relevant factors as per the provisions of Clause 13.1 of the Policy Guidelines for Land Management 2014, has suggested the market value of the Port land for Port related activities. [The copy of the M/s. BCG report is enclosed by PPT as a part of the Land Allotment Committee (LAC) proceeding.]

(v) In accordance with the Land Policy Guidelines 2014, the LAC in its meeting dated 27 February 2017 recommended the SOR of port related activities outside the Custom bond area subject to the condition that the utilization of common facilities including the land, the proportionate charges to be distributed over the leasable area and the cost is to be recovered accordingly.

(vi) The Board has resolved to approve that the market value of the Port Land for the Port related activities shall be fixed @ ₹. 25.9 lakhs per acre in industrial zone reserved in the Smart Industrial City, till the next revision recommended by the LAC vide Resolution No. 90/2016-17 dated 29 March 2017. [ A copy of the Board resolution is enclosed by PPT.]

2.3 Accordingly, the PPT has sought approval for the following:

**“SOR for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area are as follows:**

(Amount in ₹. per acre)

Sr. No.	Zone	Proposed SOR	
		Market value of the Port land	Reserve price in terms of annual lease rent
1.	Harbour Zone	NA	NA
2.	Township Zone	NA	NA
3.	Industrial Zone	25,90,000	1,55,400
4.	Sector-21	NA	NA

The above rates will be escalated @ 5% per annum.

In addition to the above, the PPT has also proposed certain terms and conditions in the draft SOR.”

2.4. Subsequently, PPT vide email dated 20 April 2017, has stated that the SOR for the Township and Sector-21 has been missed out in the earlier proposal inadvertently. The PPT has stated that as per the PPT master plan, Port land has been reserved for industrial and port related activities in these zones also and forwarded the revised draft scale of rates. According to the revised SOR forwarded vide e-mail dated 20 April 2017, PPT seeks approval for the following proposed SOR:

**“SOR for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area are as follows:**

(Amount in ₹. per acre)

Sr. No.	Zone	Proposed SOR	
		Market value of the Port land	Reserved price in terms of annual lease rent
1.	Harbour Zone	NA	NA
2.	Township Zone	25,90,000	1,55,400
3.	Industrial Zone	25,90,000	1,55,400
4.	Sector-21	25,90,000	1,55,400

The above rates will be escalated @ 5% per annum.”

3. In accordance with consultative procedure prescribed, a copy each of the PPT proposal dated 11 April, 2017 and 20 April, 2017 was forwarded to the concerned users/ user organizations as suggested by PPT vide our letter dated 19 April, 2017 seeking their comments. The comments received from Users / user organizations were forwarded to PPT as feedback information. The PPT vide its email dated 23 June, 2017 has responded.

4.1. In the meanwhile, the PPT vide email dated 20 April, 2017 has made the following submissions:

(i) The SOR for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area was approved by the Board Resolution No. 90/2016-17 on dated 29 March, 2017 and the same was sent to TAMP for the approval.

(ii) A signing of Memorandum of Understanding (MOU) with M/s. CONCOR for setting up of a Multi Model Logistic Park is scheduled on 3 May, 2017 during Logistics Summit at New Delhi for which SOR submitted by the port has to be finalized. Therefore, the approval for the proposed SOR submitted by the PPT may be communicated on or before 3 May, 2017.

(iii) In case it is not possible to approve and notify the SOR within the stipulated time, then at least the adhoc approval for the SOR may be granted, so that PPT can sign a MOU with M/s. CONCOR as scheduled.

(iv) In case subsequently, if TAMP notifies the SOR less than the adhoc SOR granted to PPT then PPT will abide by the SOR notified by the TAMP.

4.2. In view of the exigency expressed by the PPT, this Authority vide its letter dated 27 April, 2017 conveyed adhoc approval to the SOR proposed by PPT to enable the PPT to sign the MoU with M/s CONCOR for setting up of a Multi Model Logistic Park which was scheduled on 3 May, 2017 during Logistics Summit at New Delhi. Vide the said letter PPT was also informed that the SOR approved on adhoc basis is subject to condition that PPT will abide by the final SOR to be notified by this Authority, after completion of the consultative process.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 8 May, 2017 at the PPT premises. At the joint hearing, the PPT made a brief power point presentation of its proposal. The PPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions.

6. Subsequent to the joint hearing, based on a preliminary scrutiny of the proposal, the PPT was requested vide our letter dated 22 May, 2017 to furnish additional information/ clarifications on few points. After reminder dated 14 June, 2017, the PPT under cover of its e-mail dated 23 June, 2017 has responded. The information/ clarification sought by us and the response of PPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by TAMP	Reply of PPT
(i)	As seen from the Board resolution submitted by PPT for fixing of Scale of Rates for allotment of Port Land on lease basis for Port related activities outside the Custom Bond area along with the proposal dated 11 April, 2017, Board has resolved that the market value of the Port Land for Port related activities shall be fixed @ 25.90 lakhs per acre in <u>industrial zone</u> reserved in the Smart Industrial City, till the next revision. However, the PPT while forwarding the revised proposed SOR vide e-mail dated 20 April 2017,	The Sagarmala initiative was conceived by the Government of India to address the challenges and capture the opportunity of port led development comprehensively. In 2015, in order to implement the vision of Port-led development under the Sagarmala Programme the Government of India, through the Ministry of shipping (MOS) initiated a plan to set up a Smart city within the port community at the country's 12 major ports. As part of the SIPC initiative, the MOS has announced a plan to develop



	<p>has sought approval for the proposed SoR for the three zones viz. <b>Township Zone, Industrial Zone and Sector-21 Zone</b>. Further, it is relevant to mention there is no mention about zone wise classification / zone wise valuation of land either in the Valuation report or in the LAC report. The PPT, while forwarding the revised draft scale of rates (SOR) vide e-mail dated. 20 April 2017 stated that, as per the PPT master plan, Port land has been reserved for industrial and port related activities in the Township and Sector-21 Zones also, which was missed out inadvertently while sending the proposal earlier. The PPT has described Port Related Activities as the activities which are directly related to Cargo Handling for enhancement of Port business and other activities vital for Harbour operations. Therefore, PPT to clarify how industrial and port related activities would take place in Township Zone. The PPT to look into the matter and furnish the necessary documents including Board resolution approving classification of land into zones viz. <b>Industrial Zone, Township Zone and Sector-21 Zone</b> and the Market value thereof.</p>	<p>Paradip as a world class, globally competitive, Smart Industrial Port City (SIPC). Smart City at Paradip is envisioned to be built on a PPP basis with a Multi-modal Logistic Park (MMLP), Industrial Park(s), Residential and Commercial area(s), water management system(s), waste recycling centre(s) and creek development programme for tourism.</p> <p>Land Use Plan for PPT including Computerized inventory of land assets was approved vide Resolution No. 197/2015-16 dated 1 October 2015. The land use plan broadly categorized the Port land into different zones. However, in each zone, some portion, of the vacant land available has been earmarked for port related purposes due to shortage of port land for port related activities. Further, the technical consultants for SIPC, TATA consulting Engineers have submitted a 'Detailed Project Report' for Paradip SIPC, a conceptual master plan with the following salient points:</p> <p>(i) Phase-1(2016-36) Extension of the Outer Harbour and set up of Port related industries (In Township Zone, industrial zone and Sector – 21).</p> <p>(ii) Phase-2 (2036-46) Development of Nuabazar as a part of port expansion (Township Zone).</p> <p>(iii) Phase-3 (2046 to onwards) Development of area behind the beach front (outside the CRZ) (Township Zone)</p> <p>As a part of the Master Plan, more than 600 acres of land parcels in phase-1 have been identified for development of industrial parks and multi-modal logistics parks. This Multi-Modal Logistic Parks and Industrial Parks are situated in different locations in industrial Zone. Township Zone (a portions of vacant land in the Township Zone has been kept reserved for port related purpose) and Sector-21.</p> <p>It may be appreciated that PPT has already signed MOU with Numaligarh Refinery Limited for setting up of Oil Tankers in the Township zone (vacant land reserved for Port related activities) and CONCOR for setting up of Multi-Model Logistic Park in the industrial Zone. In view of this, the PPT has proposed SOR for port related purposes in all zones.</p>
(ii)	<p>It is pertinent to bring to the notice of the PPT, that the Authority vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May, 2015 has approved different Reserve Price in terms of annual lease rents for the different zones outside the Prohibited area relating to <u>non-Port activities</u>. As per the proposal in reference, the PPT has proposed a uniform rate for same zones for the <u>port related activities</u> and no differentiation is proposed in respect of Developed and Un-Developed land. The comparative position of the Reserve price between Port Related Activities and Non-Port Related Activities is given below.</p> <p><b>Reserve Price in terms of annual Lease Rent</b></p>	<p>Earlier PPT had proposed different reserved price in various zones for non-port related purposes and accordingly, TAMP also notified the same vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015. Such proposal with different reserve price was proposed by the Board as the proposal was for allotment of land for non-port related purposes. By having different rates for different zones may act as deterrent for setting up of industries and also to achieve the Sagarmala objectives. In view of this Board has recommended a single rate for all zones within the Port limits in case of Port related activities.</p> <p>Further, it is submit here that no separate rates have been proposed for developed and undeveloped land for Port related purposes as these areas are undeveloped and a decision is yet to be made whether</p>

	(Amount in ₹. per acre)				development works will be undertaken by the Port or by the Users. The type and level of development to be undertaken by the Port for setting up for MMLP, Industrial Park etc which will be decided later according to market demand. As per final lay out and also based on investment to be made on common infrastructures including the cost of land used for common infrastructure facilities will be distributed over the leasable area and the same shall be recovered from the users.	
	Sl. No.	Zone	Non Port Related Activities (As per TAMP order dated. 15 May 2015)			Port Related Activities (As per proposed SOR)
			Developed land	Un-Developed land		
	1.	Township	10,92,000	10,32,000		1,55,400
	2.	Industrial	9,36,000	8,76,000		1,55,400
	3.	Sector-21	8,22,000	7,62,000		1,55,400
	4.	Haridaspur	31,650	--	-	
(iii)	The PPT to note the substantial variation in Market value of same land for between the Port Related activities and non-Port related activities and confirm the above position, apart from clarifying the reason for pegging the Market value of land for port related activities at substantially lower level.				<p>While submitting the proposal for non-port related activities, Port has categorically mentioned as below:</p> <p><i>“If the rates pertaining to non-port related purposes are made applicable for cargo related activities of the Port outside the custom bond area, the same shall put PPT in disadvantages position as the said rates are not competitive as compared to nearby Ports.”</i></p> <p>In response to the above views of PPT, TAMP observed that the proposed notes to apply SOR inside the custom bond area to outside custom bond area can be considered for approval when PPT file a proposal for approval of SOR inside the custom bond area, the port was also advised to come up with the well analyzed proposal for fixing SOR for port related purposes.</p> <p>As per the report submitted by BCG the following preliminary feedback was received from the potential investors. The key pointers important with respect to attracting industry are as below:</p> <p>(a) <b>99 year lease period:</b> In accordance with provisions of the Odisha State Government and / or business certainty for CAPEX intensive industries as per acre capital investment is high, to make the IRR proposition viable, lease period so 30 years may not been sufficient.</p> <p>(b) <b>Competitive land pricing:</b> With respect to pricing of comparable land parcels in the vicinity.</p> <p>(c) <b>Provision of incentives:</b> Provision of exemption of tax such as VAT, Entry TAX etc. as being offered by Odisha State Government.</p> <p>Secretary (Shipping) took a review on 14 December 2016 in respect of new ports and development of smart industrial port cities. The preliminary report of marketing consultant was discussed primarily on the feedback received from the potential investors in the SPIC. It was suggested that a detailed analysis on the market value needs to be done considering the industrial requirement and competitive pricing. Further, State Govt. land in the vicinity of the port are being allotted at the rate of 24.3 lakhs per acre for 99 years lease and many incentives are also provided to industries in terms of tax benefits etc. Hence, the PPT</p>	

		has to price the land competitively for attracting industries which in turn increase the business of PPT including addition to the existing throughput. Accordingly, as per the provisions for fixing market value and Policy Guidelines for Land Management 2014, Board has recommended the current SOR for attracting industries.
(iv)	As seen from the Land Valuation report, the valuer appears to recommend the land value of ₹. 25.90 lakhs per acre as a benchmark market value, which is as per the current value of Essar land parcel. In this regard, it is brought to the notice of PPT that the escalation factor of 4.4% (5- years WPI average) over 2009-10 is appears to have been considered upto 2016-17 instead of 2017-18. Therefore, PPT to adopt the escalation factor upto 2017-18.	It is to submit here that the actual transaction of Essar to acquire land was in the year 2010. The copy of the letter sent by the Govt. of Odisha to Essar dated 27 March, 2010 is enclosed by PPT. Accordingly, the consultant has calculated escalation up to 23 March, 2017.

7. While furnishing the abovesaid information/ clarification, the PPT has proposed to reduce the quantum of annual escalation factor from 5% to 2%. The PPT has furnished approval of its Board of Trustees for the reduction in the quantum of annual escalation factor.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

(i) The lease rentals for the estates of Paradip Port Trust (PPT) were fixed for the first time by this Authority in May 2015, based on a proposal filed by PPT. Vide the said Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, reserve price in terms of annual lease rentals was approved for allotment of port land on lease basis for non-port related activities outside the custom bond area. Now, on the ground that the Paradip is being developed as a Smart Industrial Port City (SIPC), which includes development of industrial parks and Multi Modal Logistics Park (MMLP), the PPT has come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area.

(ii) The PPT has filed its proposal in April 2017. The PPT has furnished the additional information/ clarification sought by us in June 2017. The proposal of PPT along with the information/ clarification furnished by the PPT during the processing of the case, is considered in this analysis.

(iii) Before we start with analysis of the case, it is relevant to draw reference to the proposal of the port. Initially, the proposal of the Port was for fixation of lease rent for the land at Industrial Zone to be allotted on lease basis for port related activities outside the custom bond area. Subsequently, the Port, on the ground that as per the PPT master plan, some portion of the Port land in each zone viz., Township Zone and Sector – 21 has been earmarked for port related purposes due to shortage of port land for port related activities and that having of different rates for different zones will act as deterrent for setting up of industries, has proposed to apply the lease rental proposed for the Industrial Zone in respect of two other Zones viz., Township Zone and Sector – 21 also.

With regard to the prescription of rentals for the Township Zone and Sector – 21, it is relevant to mention here that there is no mention about zone wise classification / zone wise valuation of land either in the Valuation report or in the LAC report furnished by PPT as part of its initial proposal. Even the Board approval furnished by the PPT alongwith its initial proposal is for fixing of the market value of the Port Land at ₹ 25.90 lakhs per acre in industrial zone. Though the PPT has stated that the Board of PPT has recommended a single rate for all zones within the Port limits in case of Port related activities, no such statement is found to have been made in the Board Resolution. The PPT has not furnished the LAC report and the Board approval with regard to classification of land into the three zones viz. Industrial Zone, Township Zone and Sector-21 Zone and the Market value thereof, inspite of a specific request made in this regard. The Land Policy Guidelines mandates recommendation of the rates by LAC and approval of the rates by the Port Trust Board, before the proposal is forwarded to this Authority for approval. Board approval to the Broad categorization of port land into

different zones in the Land use Plan is different from the Board approval for Market value of land for such categorized zones. The PPT has not produced any document to establish that the market value and lease rental for the Residential zone and Sector 21 proposed by the port is with the recommendation of LAC and approval of the Board of Trustees of PPT. In view of the absence of the LAC recommendation and Board approval for the lease rentals for allotment of port land in the Township Zone and Sector – 21 on lease basis for port related activities outside the custom bond area, this Authority is constrained to process the proposal of PPT at present, to the limited extent of fixing rentals for allotment of port land in the Industrial Zone on lease basis for port related activities outside the custom bond area, as was initially proposed by the Port. The PPT is advised to furnish the recommendation of the LAC and approval of the Board with regard to the rentals for allotment of port land in the Township Zone and Sector – 21 on lease basis for port related activities outside the custom bond area, so as to enable notification of the Rentals for the Township Zone and Sector – 21 also.

(iv) This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The PPT has, thus, come up with a proposal for fixing SOR for allotment of port land on lease basis for port related activities outside the custom bond area, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.

(v) As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). In the case of PPT, a LAC has been constituted under the chairmanship of Deputy Chairman and consisting of Secretary, F.A. & C.A.O. and Traffic Manager (i/c) as Members of the Committee.

(vi) Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

The LAC after going through the Report of the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 13(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014 has given its recommendations. Further, the Board of Trustees of PPT have approved the rates recommended by the LAC and have given a go ahead to send the proposal to TAMP. Thus, the proposal filed by the PPT is taken up for disposal.

(vii) From the LAC Report, it is seen that the LAC has observed that the Ready Reckoner of the State Government does not contain the valuation for industrial/ port related use. The LAC has also observed that no transaction has been done during the last 3 years within the port's vicinity. Even the sole transaction relating to Paradip Plastic Park Limited (PPPL) is not found relevant by the LAC. No tender cum auction of port land for similar transactions are reported to have taken place. The LAC has also observed that the Valuer engaged by the PPT has relied upon the transaction relating to ESSAR in the year 2010 at ₹ 19 lakhs per acre, which after an annual escalation of 4.4% (based on the Wholesale Price Index) has been worked out at ₹ 25.90 lakhs per acre as applicable for the year 2017. The Valuer has considered the said escalated rate as the benchmark value for fixing the market value of the port land, as the relevant factors are similar. The LAC has also observed that no other relevant factors are available for consideration for fixing the market value of the port land.

(viii) Based on the above position, the LAC has recommended to fix the market value of the port land at ₹ 25.90 lakhs per acre for land outside custom bond area for port related activities. The Board of Trustees of PPT has approved fixation of market value of port land for port related activities in the industrial zone at ₹ 25.90 lakhs per acre.

Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the

percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Based on the derived market value of land for the land outside custom bond area for port related activities, the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands has been recommended by the PPT at 6% of the said market value of land at ₹ 155400/- per annum.

(ix) As brought out in the factual position relating to the case, there is substantial variation in the market value of land for the industrial zone outside custom bond area between the port related activities and non-port related activities. When the port was asked to clarify, it has stated that it has to price the land competitively for attracting industries, which in turn would increase the business of PPT including addition to the traffic. In the fixation of rentals for non-port related activities outside custom bound area in the Order of May 2015, the note proposed by PPT at that relevant point of time to apply the rates applicable for inside the custom bound area to outside the custom bond area for port related activities was not approved then because the proposed note was beyond the proposal filed by the Port at that point of time. Further, the rates for inside custom bond area did not have the approval of this Authority and the port was in the process of finalising the Scale of Rates for inside custom bond area.

(x) Considering that the market value of port land for port related activities in the industrial zone as assessed by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of PPT has approved the market value of the land for industrial zone as recommended by the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands at 6% of the said market value of land at ₹ 155400/- per annum. The request made by the JSW Paradip Pvt Ltd to peg the Market value at ₹. 10 to 15 Lakhs was rejected by the PPT since there is no basis for the request of the party. Similarly, the IOC also could not produce any basis for reduction of the rates of rental. For the reasons brought out earlier, the said lease rental is prescribed for the Industrial Zone only.

(xi) The PPT is seen to have proposed various definitions/ conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates. The said definitions/ conditions/ notes are seen to be same as the definitions/ conditions/ notes approved in the SOR for allotment of Port land outside the custom bond area on lease basis for non-port related activities at PPT vide Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015. Hence, the proposed definitions/ conditions/ notes are approved.

(xii) The PPT, in the Schedule of Rates prescribed for allotment of land on lease basis for port related activities, has proposed a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 2% every year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the PPT has proposed 2% annual escalation. The reduction in the annual escalation factor from 5% to 2% meets the request of the CONCOR. Since the annual escalation rate of 2% is approved by the PPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 2% annual escalation is approved.

(xiii) As brought out in the factual position of the note, based on the request made by the PPT, adhoc approval was granted for the proposed rates to enable the PPT sign a Memorandum of Understanding (MOU) with M/s CONCOR for setting up of a Multi Model Logistic Park (MMLP), subject to condition that PPT will abide by the final SOR to be notified by this Authority, after completion of the consultative process. For the reasons brought out earlier, the proposal of the Port has been processed at present for prescription of rentals for the Industrial zone only. In view of the above position and considering that there is no difference between the adhoc lease rental vis-à-vis the final lease rental approved by this Authority, the lease rent is deemed to have come into effect from 27 April 2017 for the Industrial Zone, being the date when the adhoc approval was communicated to the PPT.

(xiv) Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the reserve price in terms of the annual lease rental is deemed to have come into effect from 27 April 2017 and shall remain in force for a period of five years, which is approved.

10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this authority approves the Schedule of lease rent for allotment of Port land on lease basis for Port related activities outside the custom bond area of PPT for Industrial zone, which is attached as **Annex**.

10.2. The Schedule of rate structure approved for allotment of Port land on lease basis for Port related activities outside the custom bond area of PPT for Industrial zone is deemed to have come into effect from 27 April 2017 and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

**PARADIP PORT TRUST****Scale of Rates (SoR) for allotment of Port land on lease basis for Port related activities outside the custom bond area.****1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION**

- a) This may be called” Scale of Rates (SoR) for allotment of Port land on lease basis for Port related activities outside the custom bond area.
- b) The same shall come into force on such date as approved by TAMP.
- c) It applies to the areas located beyond the custom bond area in Industrial Zone reserved for MMLP and Industrial Park for allotment of Port land for Port related activities for a period of five years from the date it is effected.

**2. DEFINITION**

- a) **“Board”**, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- b) **“TAMP”**, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- c) **“Chairman”**, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- d) **“Land”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act, 1963.
- e) **“Lease”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 105 of the Transfer or Property Act, 1982 i.e., “transfer of a right to enjoy immovable property, made for a certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or of money to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms”.
- f) **“License”**, shall have the same meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act, 1882 i.e., “a right granted to another person by the grantor, to do or continue to do upon the immovable property of the grantor, something which would, in the absence of such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or an interest in the property.
- g) **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Boar from time to time.
- h) **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- i) **“Port related activities”**, means those activities directly related to Cargo Handling for enhancement of Port business and other activities vital for Harbour operations.
- j) **“Non Port related activities”**, means those activities related to Port and the township for smooth functioning, but at the same time indirectly supporting the business of the Port.
- k) **“Development charges”**, means the onetime payment for the entire lease/license period charged on the lessees/licensees by the Board for recovering the investment made by the Board for creation of infrastructure facilities such as road, electricity, water supply etc. but does not include reclamation of allotted premises.
- l) **“Registration charges”**, means the charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license agreement and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- m) **“Document preparation charges”**, means one time charges to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.
- n) **“Security Deposit”**, means refundable amount to be kept with the Board by the lessee/ licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- o) **“Service Tax”**, means is a tax levied by the Government on service providers on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorised under Indirect Tax and came into existence under Finance Act 1994.
- p) **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of allotted premises.

**3. SCALE OF RATES (SoR) FOR ALLOTMENT OF PORT LAND.**

- 3.1.** Scale of Rates for allotment of Port land on lease basis for Port related activities outside the custom bond area.

(Amount in ₹ 'per acre')

Zone	SoR	
	Market value of the Port land	Reserved price in terms of annual lease rent
Industrial Zone	25,90,000	1,55,400

The annual lease rent will be escalated @ 2% per annum.

**3.2. Registration fees:**

Registration charges are to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.

**3.3. Document preparation charges (Processing fees):**

Document preparation charges are to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.

**3.4. Service Tax:**

Service Tax is levied by the Government on service providers on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorized under Indirect Tax and came into existence under Finance Act 1994.

**3.5. Penalty:**

The penalty will be levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment, wrongful use and occupation of allotted premises.

**4. Terms and Conditions****4.1. Due date Payment**

The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of demand note.

**4.2. Mode of Payment**

The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favour of F.A.& C.A.O., PPT.

**4.3. Interest on delayed payment**

Any arrears of rent or other money accruing to or in favour of the Paradip Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.

**4.4. Counting date of allotment**

The allotment will be counted from the date of taking possession of site/premises by signing in the Possession Register.

**4.5. Non-utilisation of allotted land**

If the allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

**4.6. Penalty**

- a) If the lessee breaches / violates any provisions of lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.
- b) If the lessee/licensee continues unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the Scale of Rates in force till the vacant possession is obtained.

**4.7. Observation of rules and regulations of Paradip Port Trust**

The lessee/licensee shall observe all provisions of laws, rules, bye-laws, regulations, orders and notification relating to the Port issued by the Central Government, Board, Chairman or any other Competent Authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

**4.8. Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port interest**

The lessee/licensee is eligible to get refund on prorata basis for the left out period of lease/license without interest if the land is resumed before the expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorata basis for the left out period as per the prevailing SoR.

- 4.9. All the allotments of Port land and buildings are governed by Paradip Port Trust Immovable Properties (Lands and Houses) Leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions are deemed to be covered.
- 4.10. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.
- 4.11. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall remain in force for a period of five years.
- 4.12. In case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014, the provisions contained in the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014 would prevail.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./188/17]